

3. Informationsveranstaltung

Entwicklungsbereich Flugfeld

21.11.2018

Ziel des heutigen Abends

Information über den aktuellen Stand der Planungen im Bereich Flugfeld

Gemeinsame Vorgehensweise aufzeigen

Offene Fragen klären

Agenda

1. Rahmenbedingungen
2. Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen
 - Wohl der Allgemeinheit (Bedarf an Wohnflächen und Arbeitsstätten)
 - Wertgutachten
3. Handlungsbedarf und weiteres Vorgehen
4. Fragen zum Verfahren

Rahmenbedingungen

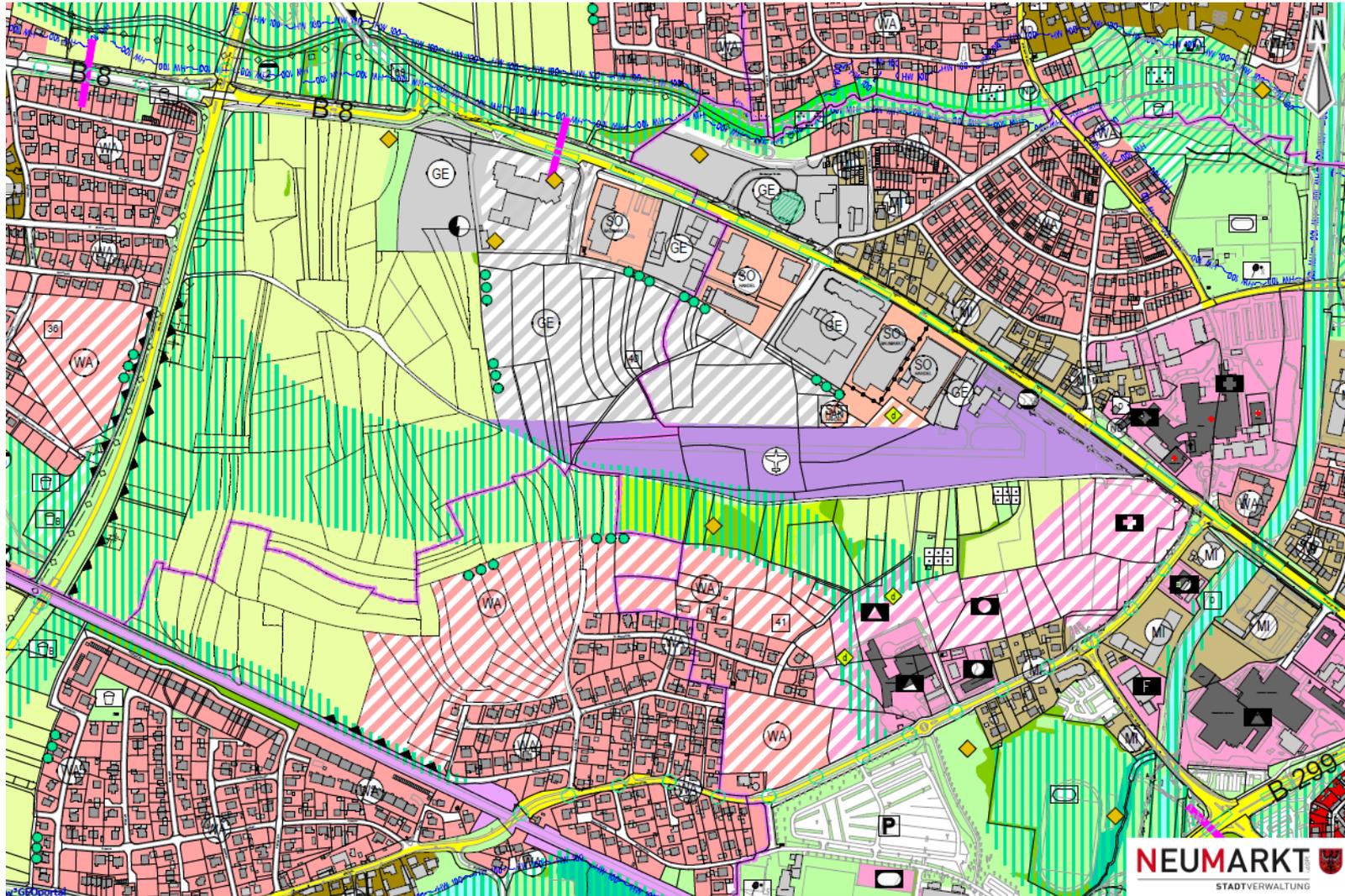
Untersuchungsbereich



NEUMARKT STARKE STADT	Grundstücksangelegenheit "Flugfeld"	Anlage 2	TOP Ö_
Stadt Neumarkt i.d.OPf. Abt. III - Bauwesen	Vorlage zur Sitzung des Stadtrates	Maßstab 1 : 7.500	
Stadtplanungsamt Vermessung, Geoinformation	Lageplan Untersuchungsbereich mit digitalem Orthophoto	Datum der Sitzung 25.06.2015	

Rahmenbedingungen

Aktueller Flächennutzungsplan



Rahmenbedingungen

ISEK

**Erhöhter Bedarf an
Gewerbebauflächen**

**Erhöhter Bedarf an
Wohnbauflächen / Innovative
Wohnkonzepten**

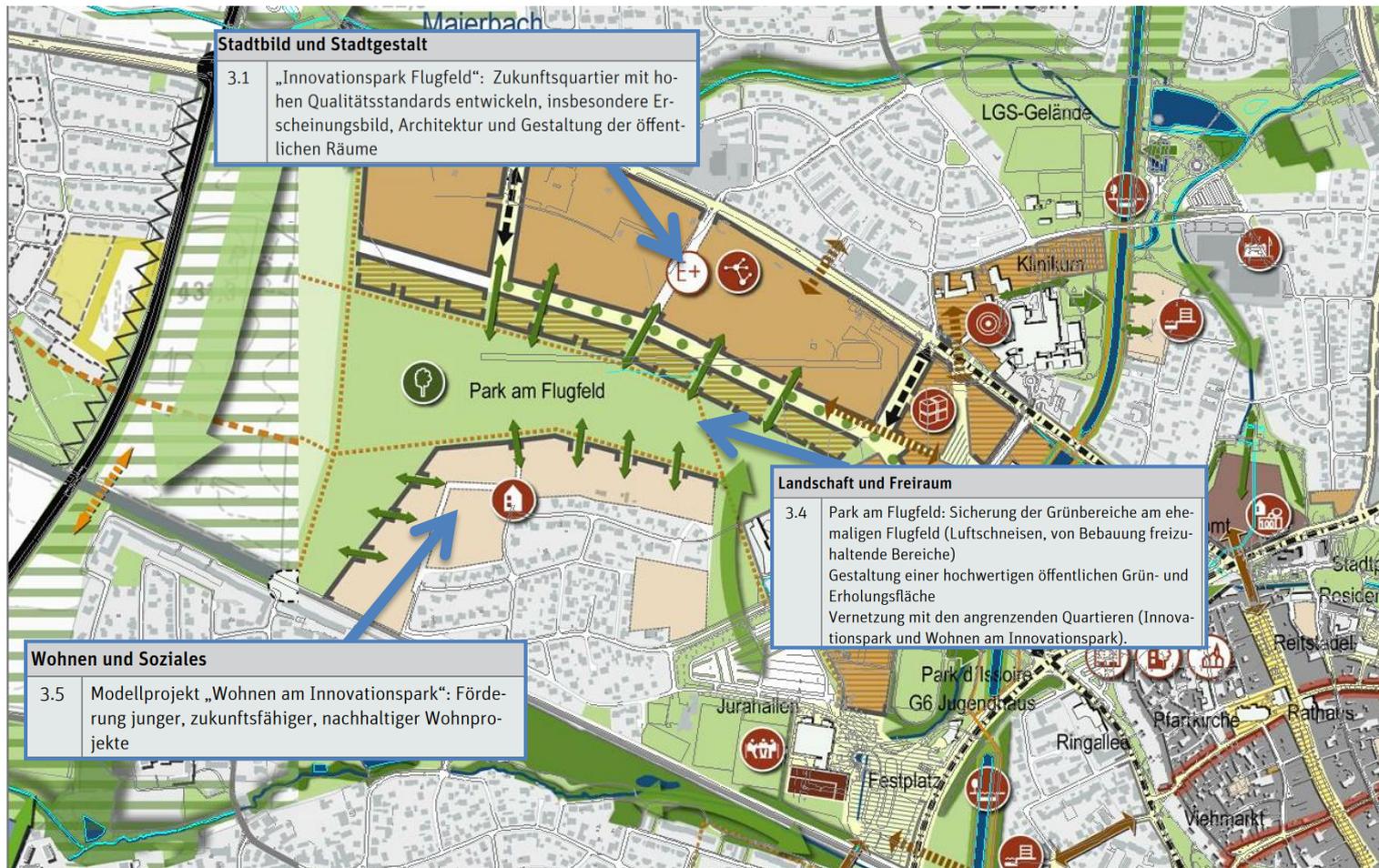
**Erweiterungsstandort Klinik und
Bildung**

➤ **Entwicklungsschwerpunkt**



Rahmenbedingungen

ISEK



Rahmenbedingungen

Ergebnis Eigentümerbefragung

Entwicklungsabsicht

	Eigentümer in %	Fläche in %
ja	ca. 45	ca. 47
nein	ca. 40	ca. 33
Sonstiges	ca. 15	ca. 20
verkaufsbereit	ca. 11	ca. 10

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen



Eigentümerinformation und
Klärung Mitwirkungsbereitschaft



Wertermittlung durch
Gutachterausschuss beim LRA



Vorbereitende Untersuchung
(VU)

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen



Anstehende Verfahrensschritte

- Abschluss VgV-Verfahren mit Entscheidung über Planungsbüro
- Beginn Eigentümeransprache
 - Erarbeitung Rahmenplan
 - Abstimmung mit Regierung
 - Infoveranstaltung

2019

- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Abschlussbericht Vorbereitende Untersuchungen
- Entscheidung Umgriff Entwicklungsmaßnahme
 - Satzungsbeschluss
 - Ankauf restlicher Grundstücke

ab 2020

Nach erfolgreichem Ankauf der Grundstücke/vertraglicher Regelung Beginn Bauleitplanverfahren mit anschließender Erschließungsplanung

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Bedarf an Wohnflächen und Arbeitsstätten

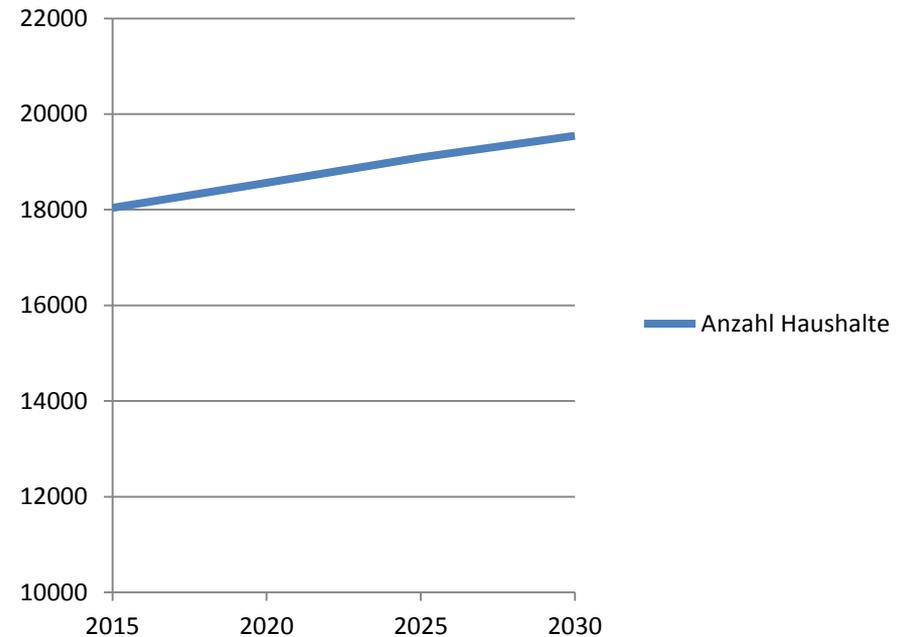
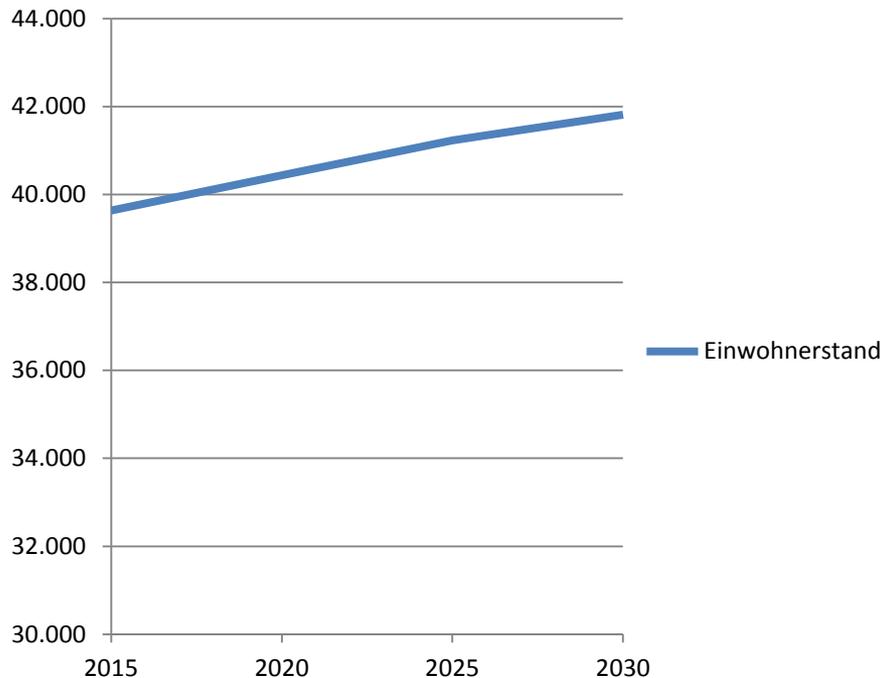
- Wohnflächen
 - Gibt es aufgrund der Einwohnerentwicklung einen akuten oder strukturellen Bedarf an neuen Wohnflächen?
 - Kann dieser Bedarf ggf. durch bestehenden Gebiete, Baulücken oder neu zu erschließende Gebiete andernorts gedeckt werden?
- Arbeitsstätten
 - Gibt es einen akuten oder strukturell Bedarf an Gewerbeflächen für die im ISEK vorgesehenen Nutzungen?
 - Kann dieser Bedarf ggf. durch bestehenden Gebiete, Baulücken oder neu zu erschließende Gebiete andernorts gedeckt werden?

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Ergebnisse der Untersuchungen zum Bedarf Wohnflächen I

Bevölkerungsprognose Neumarkt i.d.OPf. (Var. B: ohne Zuzug von weiteren Asylbewerbern)	Ist	Vorausrechnung		
		2015	2020	2025
Jeweils zum 31.12.	2015	2020	2025	2030
EW-Stand mit Wanderungen	39.637	40.436	41.232	41.811

	Haushalte 2015	Haushalte 2020	Haushalte 2025	Haushalte 2030	Veränderung 2015-2030 in %
Insgesamt	18.037	18.563	19.091	19.547	8,37%
1 Person	6.445	6.709	6.977	7.245	12,42%
2 Personen	5.874	6.120	6.374	6.600	12,35%
3 Personen	2.689	2.713	2.720	2.706	0,61%
4 Personen	2.131	2.126	2.121	2.099	-1,51%
5 Personen	661	659	662	661	0,02%
6 + Personen	236	236	237	236	0,02%



Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Ergebnisse der Untersuchungen zum Bedarf Wohnflächen II

- Prognose ermittelt Bedarf von 1475 Wohneinheiten bis 2030
→ **62 ha Bedarf (*brutto*)**
- Abzüglich vorhandener Flächenpotentiale im Stadtgebiet
→ **31 ha vorhandenes Potenzial (*brutto*)**
- Potential im Bereich Flugfeld bisher: **ca. 11 ha (*brutto*)**
- **Bedarf fast dreimal so hoch wie bislang im Flugfeld vorgesehen**

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Vorgesehene Bebauung

Zielgruppe:

Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen, die auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kein angemessenes Angebot finden.

ISEK spricht von "jungen, zukunftsfähigen, nachhaltigen Wohnprojekten“, d.h. tendenziell Reihenhaus- und Geschosswohnungsbebauung, evtl. EFH im Übergang vom Bestand.

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Ergebnisse der Untersuchungen zum Bedarf Arbeitsstätten I

Anzahl angeschriebener Betriebe	577
Anzahl antwortender Betriebe	140 (24%)

Ergebnisse Schriftliche Befragung:

- *Wichtig*: Breitbandanschluss, Regionale Verkehrsanbindung
- *Unwichtig*: Innovationsförderung, Nähe zur Innenstadt, Gastronomie/Einkaufsmöglichkeiten

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Ergebnisse der Untersuchungen zum Bedarf Arbeitsstätten II

Ergebnisse Schriftliche Befragung:

- Prognostizierter Flächenbedarf: ca. **45 ha** (*brutto*)
- Abzüglich vorhandener Flächenpotentiale im Stadtgebiet (ca. 30 ha) → ca. **15 ha** (*brutto*)

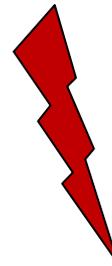
→ Potential im Bereich Flugfeld bisher:
ca. **19 ha** (*brutto*)

→ **Aktuell überproportionale Flächenbereitstellung**

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Gesamtergebnis zum Bedarf I

- Ein **struktureller Bedarf** an Wohnflächen wurde **nachgewiesen**
- Flugfeld bildet wichtigen Teil der Deckung dieses Bedarfs
- Bedarf an Produktions- und Lagerflächen
- Bisher angedachte gewerbliche Entwicklung im Flugfeld **nicht durch Bedarf begründbar**



Stadtbild und Stadtgestalt	
3.1	„Innovationspark Flugfeld“: Zukunftsquartier mit hohen Qualitätsstandards entwickeln, insbesondere Erscheinungsbild, Architektur und Gestaltung der öffentlichen Räume

	Wohnen	Gewerbe
Zusätzlicher Bedarf bis 2030 (brutto)	31 ha	15 ha
Potential Flugfeld (brutto)	11 ha	19 ha

Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Gesamtergebnis zum Bedarf III

- Ursprüngliche städtebauliche Planung kann nicht beibehalten werden
 - Vergrößerung des Bereichs „Wohnen“
 - Verringerung des Bereichs „Gewerbe“
- Vergabe zur Erarbeitung einer angepassten Rahmenplanung durch externes Büro, aufgrund der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung festgestellten Bedarfe

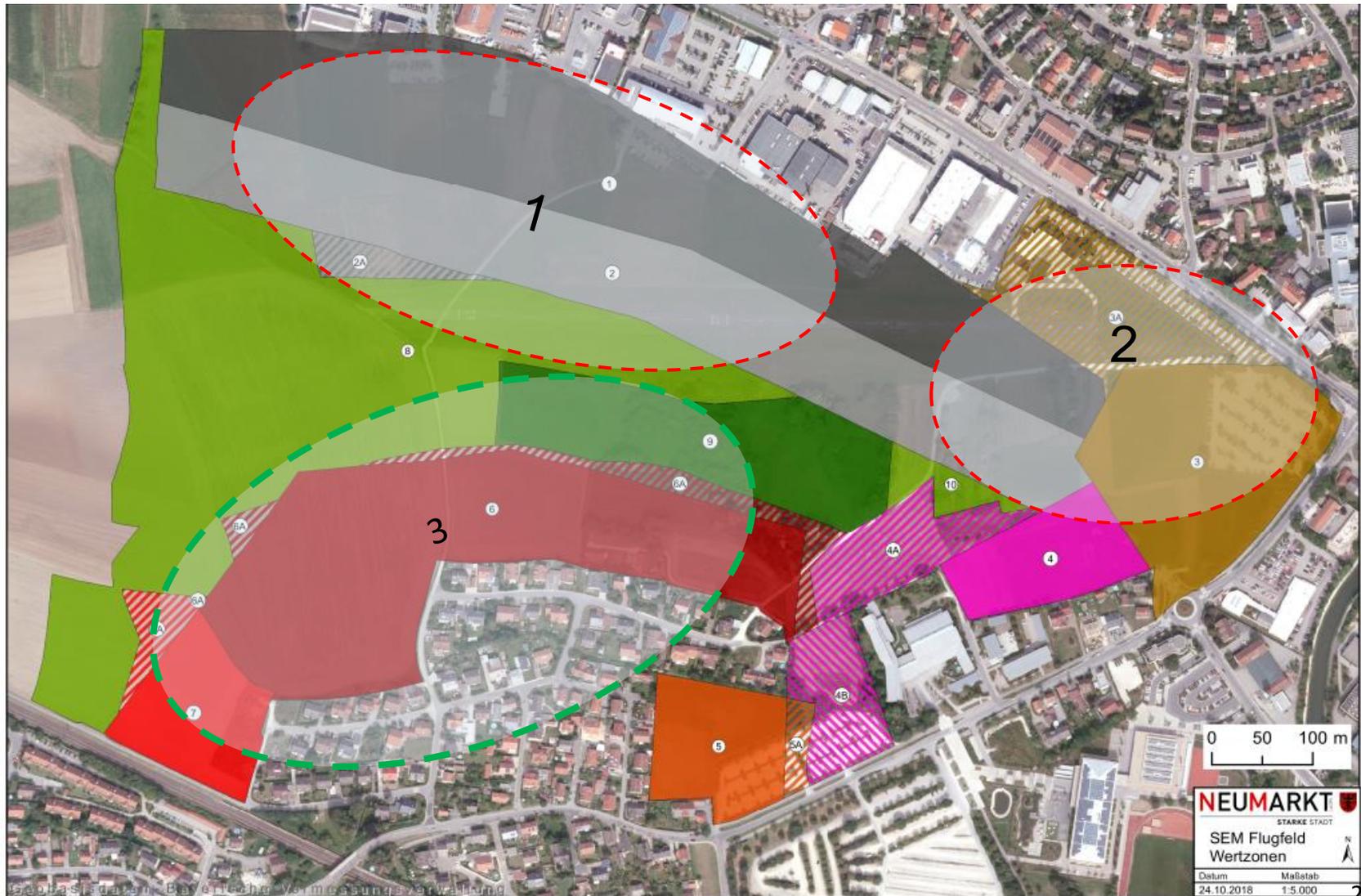
Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Vorgehen Wertgutachten

- Aufteilung in Zonen je nach Lage sowie aktueller bzw. zukünftiger Nutzung
 - Geplante Nutzung laut ISEK und/oder FNP
 - Räumliche Lage
- Einzelbewertung jedes Grundstücks
 - (genehmigte) Bebauung vorhanden
 - Einfriedung o.ä. vorhanden

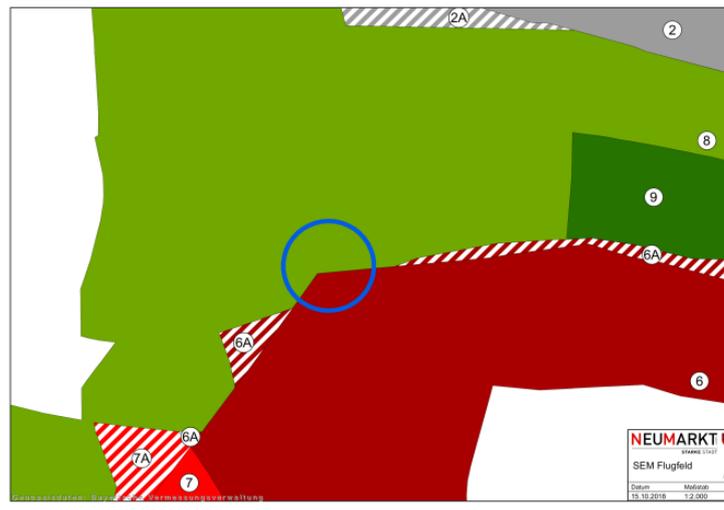
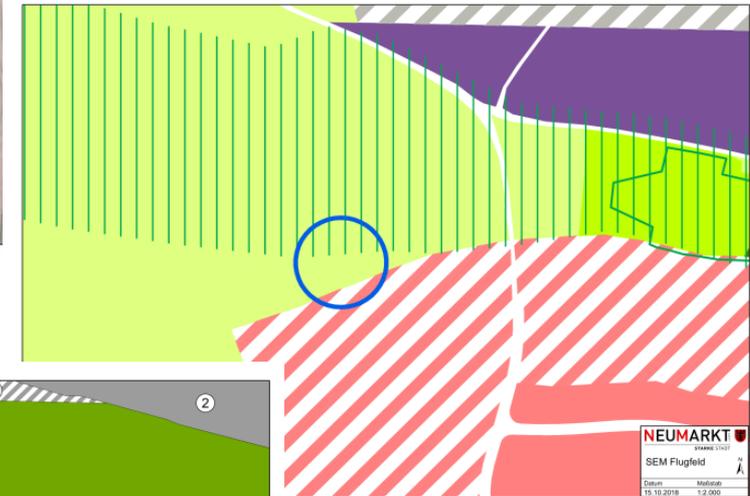
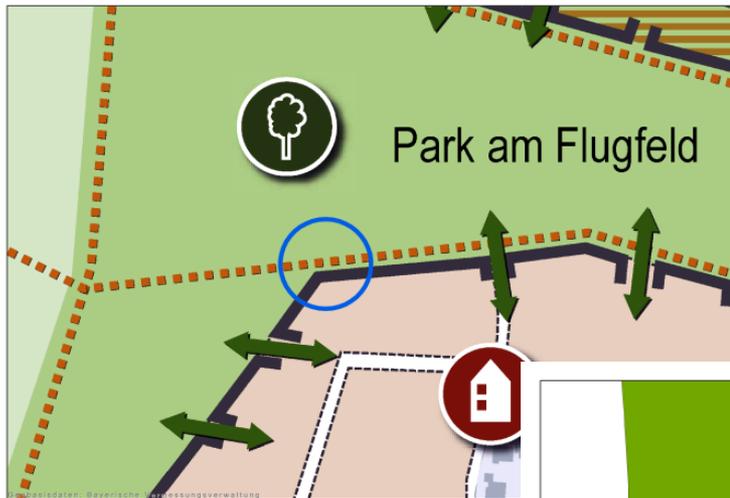
Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Ergebnisse der Wertermittlung I - Wertzonen



Aktueller Stand der Gutachten / Untersuchungen

Ergebnisse der Wertermittlung II - Beispiel



Handlungsbedarf und weiteres Vorgehen

Beginn weiterer Gespräche mit Grundstückseigentümern

Aufnahme von Gesprächen mit den Eigentümern durch die Stadt

1. Ankaufsangebot in Höhe des gutachterlichen Wertes zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft
2. Städtebaulicher Vertrag (erst nach Abschluss Städtebaulichen Rahmenplans möglich)

Handlungsbedarf und weiteres Vorgehen

Abwägung anderer Instrumente

